



BUPATI BANTUL
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
PERATURAN BUPATI BANTUL
NOMOR 151 TAHUN 2018
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI BANTUL NOMOR 97 TAHUN 2017
TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN
BANTUL NOMOR 9 TAHUN 2010 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANTUL,

- Menimbang : a. bahwa untuk mendorong pertumbuhan investasi di bidang *real estate*, perlu memberikan pengaturan khusus terhadap pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas perolehan hak dari pengalihan *real estate* dalam skema kontrak investasi kolektif;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Bantul Nomor 97 Tahun 2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Daerah Istimewa Jogjakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 44);

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang Tahun 1950 Nomor 12, 13, 14 dan 15 dari Hal Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten di Djawa Timur/Tengah/Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 59);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 10 Tahun 2007 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Bantul (Lembaran Daerah Kabupaten Bantul Tahun 2007 Seri D Nomor 8) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 11 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 10 Tahun 2007 tentang Pokok-Pokok Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Bantul (Lembaran Daerah Kabupaten Bantul Tahun 2012 Seri D Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bantul Nomor 2);

8. Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Bantul Tahun 2010 Seri A Nomor 09);
9. Peraturan Bupati Bantul Nomor 97 Tahun 2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Bantul Tahun 2017 Nomor 99);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI BANTUL NOMOR 97 TAHUN 2017 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANTUL NOMOR 9 TAHUN 2010 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Bantul Nomor 97 Tahun 2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Bantul Tahun 2017 Nomor 99), diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 di tambah 1 (satu) angka baru sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
2. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.

3. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
4. Nilai Perolehan Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NPOP adalah besaran nilai/harga objek pajak yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan pajak.
5. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang selanjutnya disingkat NPOPTKP adalah besaran nilai yang merupakan batas tertinggi nilai/harga objek pajak yang tidak dikenakan pajak.
6. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
7. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
8. Hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan bangunan.
9. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
10. Jual beli adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh pembeli dari penjual yang terjadi melalui transaksi jual beli, dimana atas perolehan tersebut pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual.
11. Tukar menukar adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diterima oleh seorang atau suatu badan dari pihak lain dan sebagai gantinya orang atau badan tersebut memberikan tanah dan/atau bangunan miliknya kepada pihak lain tersebut sebagai pengganti tanah dan/atau bangunan yang diterimanya.
12. Hibah adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh oleh penerima hibah yang berasal dari pemberi hibah pada saat pemberi hibah masih hidup.

13. Hibah wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan/atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
14. Waris adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh ahli waris dari pewaris (pemilik tanah dan/atau bangunan) yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.
15. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.
16. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.
17. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.
18. Pelaksanaan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah perolehan hak sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang terjadi dengan peralihan hak dari orang pribadi atau badan sebagai pihak yang semula memiliki suatu tanah dan/atau bangunan kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim menjadi pemilik baru tanah dan/atau bangunan tersebut.
19. Penggabungan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.
20. Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.
21. Pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua bagian atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.
22. Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada penerima hadiah.
23. Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.

24. Pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan dari Negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
25. Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.
26. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
27. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
28. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
29. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.
30. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.
31. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak.
32. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

33. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam masa pajak, dalam tahun pajak, atau dalam bagian tahun pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
34. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan dimulai dari penghimpunan data objek pajak dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai dengan kegiatan penagihan pajak kepada wajib pajak serta pengawasan penyetorannya.
35. Surat Pemberitahuan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat SPPD adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan penghitungan dan/atau pembayaran pajak, objek pajak dan/atau bukan objek pajak, dan/atau harta dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
36. Surat Setoran Pajak Daerah, yang selanjutnya disingkat SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.
37. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDKB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan besarnya jumlah pokok pajak, jumlah kredit pajak, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah pajak yang masih harus dibayar.
38. Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan yang selanjutnya disingkat SKPDKBT adalah surat ketetapan pajak yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang ditetapkan.
39. Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil yang selanjutnya disingkat SKPDN adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah pokok pajak sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.
40. Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar yang selanjutnya disingkat SKPDLB adalah surat ketetapan pajak yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah kredit pajak lebih besar daripada pajak yang terutang atau seharusnya tidak terutang.
41. Surat Tagihan Pajak Daerah yang selanjutnya disingkat STPD adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan/atau sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.

42. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan yang membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan/atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang terdapat dalam SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, atau Surat Keputusan Keberatan.
 43. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap SKPDKB, SKPDKBT, SKPDN, SKPDLB, atau terhadap pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga yang diajukan oleh Wajib Pajak.
 44. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
 45. Penelitian SSPD adalah serangkaian kegiatan untuk mencocokkan data dalam SSPD dengan data yang ada pada BKAD berupa penelitian kantor, penelitian kantor lanjutan dan penelitian lapangan.
 46. Penelitian kantor SSPD BPHTB dan penelitian kantor lanjutan SSPD BPHTB adalah serangkaian kegiatan untuk mencocokkan data dalam SSPD dengan data yang ada pada BKAD.
 47. Penelitian lapangan SSPD adalah serangkaian kegiatan untuk mencocokkan data dalam SSPD dengan keadaan di lapangan.
 48. *Special Purpose Company* yang selanjutnya disingkat SPC adalah Perseroan Terbatas yang sahamnya dimiliki oleh dana investasi *real estate* berbentuk kontrak investasi kolektif sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal.
 49. Daerah adalah Kabupaten Bantul.
 50. Bupati adalah Bupati Bantul.
 51. Badan Keuangan dan Aset Daerah yang selanjutnya disingkat BKAD adalah Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Bantul.
 52. Kepala Badan adalah Kepala Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Bantul.
 53. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Ketentuan Pasal 5 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 5

- (1) Pengenaan BPHTB karena waris dan hibah wasiat sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang seharusnya terutang.

- (2) Pengenaan BPHTB untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang dibiayai dari Dana Investasi *Real Estate* (DIRE) sebesar 20% (dua puluh persen) dari BPHTB yang seharusnya terutang.
- (3) Pengenaan BPHTB karena pemberian Hak Pengelolaan adalah sebagai berikut:
- a. sebesar 0% (nol persen) dari BPHTB yang seharusnya terutang, dalam hal penerima Hak Pengelolaan adalah Kementerian, Lembaga Pemerintah Non Kementerian, Pemerintah Daerah Provinsi, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, Lembaga Pemerintah Lainnya, dan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas); dan
 - b. sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang seharusnya terutang dalam hal penerima Hak Pengelolaan selain sebagaimana dimaksud pada huruf a.
- (4) Pengenaan BPHTB atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan dari pemilik properti kepada SPC dalam skema Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estate (KIK DIRE) sebesar 20 % (dua puluh persen) dari BPHTB yang seharusnya terutang.

Pasal II

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Bantul.

Ditetapkan di Bantul
pada tanggal 31 Desember 2018

BUPATI BANTUL,

SUHARSONO

Diundangkan di Bantul
pada tanggal 31 Desember 2018
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANTUL,

HELMI JAMHARIS

BERITA DAERAH KABUPATEN BANTUL TAHUN 2018 NOMOR 151

